

Procés participatiu sobre el Pla d'Habitatge 2026-2033

Informe de la sessió de debat territorial de Gràcia
1 d'abril de 2025

Títol de l'activitat	Sessió de debat territorial del districte de Gràcia. Pla d'Habitatge 2026-2033
Dia de l'activitat	1 d'abril de 2025
Durada de l'activitat	17:30 a 19:30
Lloc	Mercat de l'Abaceria Central. Passeig de Sant Joan 168, Gràcia
Participants	23 persones (13 dones i 10 homes)
Entitats	AVV Gràcia Nord-Vallcarca, Gràcia cap on vas, Salvem l'Alzina, Entidad La Ruka Habitatge, Coordinadora habitatge Gràcia

1. DESCRIPCIÓ DE LA SESSIÓ

1.1. Objectiu general

L'objectiu de les sessions de treball és enriquir i complementar els treballs previs realitzats en el marc del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona en la definició del Pla d'Habitatge, promovent un debat ciutadà que permeti incorporar la mirada de la ciutadania en relació amb les polítiques d'habitatge a la ciutat.

1.2. Objectius específics

- **Complementar la diagnosi tècnica** en matèria d'habitatge, incorporant les necessitats dels agents i la ciutadania, tot generant una diagnosi compartida de l'estat de l'habitatge a la ciutat.
- Promoure un **debat ciutadà**, plural i divers, que permeti incorporar la visió de la ciutadania en relació amb la política d'habitatge de la ciutat.
- **Acompanyar la redacció del nou Pla d'Habitatge 2026-2033** per tal debatre i validar les línies estratègiques i generar propostes d'acció.

2. ESTRUCTURA DE LA SESSIÓ

2.1. Ordre del dia

La sessió ha comptat amb el següent ordre del dia:

17.15h Recepció de les persones assistents

17.30h Presentació institucional (10')

17.40h Presentació dels eixos del futur Pla Local d'Habitatge 2026-2033 (IMHAB) (15')

17.55h Dinàmica deliberativa en grups temàtics. World Cafè (dinamització EDAS) (75')

19.10h Plenari de conclusions del debat en grups (EDAS) (15')

19.25h Avaluació i cloenda de la sessió

2.2. Presentació institucional i dels eixos del futur Pla Local d'Habitatge 2026-2033

En un primer moment, l'equip del Departament de Participació de l'Àrea d'Habitatge ha donat la benvinguda a la sessió i el personal tècnic de l'IMHAB ha presentat els eixos del futur Pla Local d'Habitatge 2026-2033. Es pot consultar la presentació [aquí](#).

2.3. Dinàmica de treball

La part deliberativa de la sessió es desenvolupa mitjançant una dinàmica de treball en grups, amb una adaptació de la metodologia World Cafè. Segons aquesta metodologia, totes les persones participants podran fer aportacions a tots els eixos estratègics del Pla d'Habitatge, amb voluntat de transversalitat, de manera seqüencial.

En funció d'aquesta dinàmica, s'organitzen tres grups temàtics en els quals hi ha una persona dinamitzadora de l'equip extern de participació, que resta durant tota la dinàmica al grup de treball, per facilitar el debat i recollir aportacions, mentre que la resta de les persones participants canvien de grup de treball de manera organitzada, seguint una seqüència temporal (cada 25 minuts). A banda, hi ha dues persones referents de l'IMHAB passant per les taules per resoldre possibles dubtes tècnics.

A la sessió es porten a terme 3 grups de treball, en els quals les persones participants estan ubicades inicialment de manera aleatòria.

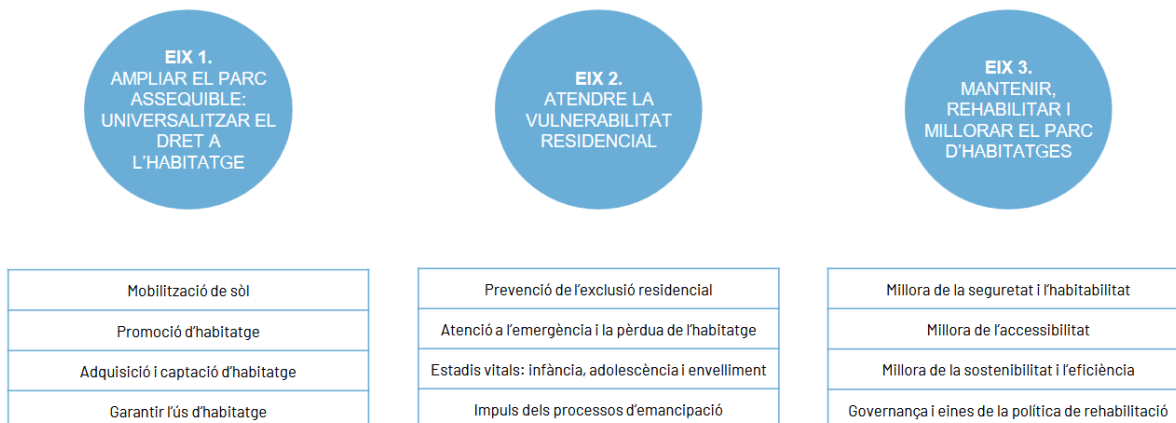
Els grups temàtics que s'han organitzat són:

- Grup 1: Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge
- Grup 2: Atendre la vulnerabilitat residencial
- Grup 3: Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges

Cada grup de treball està facilitat per una persona dinamitzadora, la qual s'encarrega de plantejar les preguntes, distribuir paraules i recollir aportacions.

Una vegada iniciat la part deliberativa de la sessió, es demana a les participants a cada taula que facin aportacions per respondre a una sèrie de preguntes vinculades a l'àmbit a tractar. Cada taula treballa un eix i, dins d'aquest, un conjunt de temes relacionats.

NOU PLA D'HABITATGE



Les dinamitzadores expliquen breument quins temes s'inclouen a l'eix a treballar i plantegen les preguntes a les participants, que de manera ordenada responen i generen un debat amb el suport de les dinamitzadores.

Les dinamitzadores prenen nota de les aportacions i debat generat en post-its que col·loquen sobre un paperògraf, amb la següent estructura:

EIX 1. Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
Mobilització de sòl	Veieu adequat transformar locals i oficines en habitatge? En quins casos?	
	Veieu adequat densificar (dividir habitatges, transformar locals en habitatge) o augmentar el sostre dels edificis existents per generar habitatge protegit?	
Promoció d'habitatge	A qui creieu que l'Ajuntament hauria de facilitar sòls per promoure en terreny municipal? Entitats socials, cooperatives, promotores privades?	
	Com es podria incentivar que els promotors privats fessin habitatge protegit? (desgravacions fiscals, ajuts, obligar a que promoguin si tenen sòl protegit, finançament, etc.).	
Adquisició i captació d'habitatge	Quin tipus d'habitatge o d'edificis hauria de comprar l'Ajuntament? (habitatges protegits, edificis sencers, edificis de grans tenidors,	

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
	edificis que necessiten rehabilitació i tenen ordres per fer-les, etc.)	
	Com es podria incentivar que se cedissin habitatges a la Borsa de lloguer o altres instruments municipals per obtenir habitatge assequible?	
Garantir l'ús d'habitatge	Us sembla que funciona el control de preus de lloguer? Creieu que necessita ajustos?	
	Com creieu que l'Ajuntament hauria de limitar l'habitatge turístic i temporal?	

EIX 2. Atendre la vulnerabilitat residencial

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
Prevenió de l'exclusió residencial	Quins col·lectius haurien de tenir preferència per accedir a l'habitatge protegit al districte?	
	Quin tipus de situacions d'exclusió residencial són més importants al districte: persones sense llar, persones que resideixen en locals, assentaments, ocupacions...? Quina resposta es podria donar?	

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
Atenció a l'emergència i la pèrdua de l'habitatge	Què caldria per millorar l'atenció a les persones que perden l'habitatge? (més informació, més suport per pagar abans de perdre'l, més acompanyament, habitatges temporals...)	
Estadis vitals: infància, adolescència i envelliment	Què caldria fer per millorar la situació de l'habitatge de les persones grans? (ajudes a l'accessibilitat, millorar l'atenció a domicili, súper illa social...)	
	Què es podria fer per millorar l'atenció als infants en situació de risc de desnonament, habitatges en mal estat, habitatges compartits...).	
Impuls dels processos d'emancipació	Què es podria fer per facilitar l'emancipació de les persones joves?	
	I de les persones amb discapacitat?	

EIX 3. Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
-------------------	------------	-------------

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
Millora de la seguretat i l'habitabilitat (risc estructural, humitats)	Hi ha problemes de manca de seguretat o d'habitabilitat als habitatges? Què es podria fer?	
Millora de l'accessibilitat	Hi ha problemes d'accessibilitat (manca ascensors o escales a vestíbuls) als edificis? I als habitatges? Què es podria fer? (facilitar l'acord a les comunitats de veïns, oferir més ajuts, fer més fàcil tramitar els ajuts, oferir finançament...).	
Millora de la sostenibilitat i l'eficiència	Què es podria fer per millorar l'eficiència energètica dels habitatges?	
	Creieu que es podria impulsar alguna comunitat energètica? (Comunitat energètica de la Bordeta: https://comunitatbordeta.batec.coop/)	
Eines per impulsar la rehabilitació.	Què faríeu per impulsar que persones rehabilitin els seus habitatges i edificis?	

Cada 25 minuts s'avisarà a les persones participants per tal que es desplacin al següent grup de treball, per debatre sobre un altre àmbit, seguint el següent ordre:

- **Grup 1:** Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge → **Grup 2:** Atendre la vulnerabilitat residencial → **Grup 3:** Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges
- **Grup 2:** Atendre la vulnerabilitat residencial → **Grup 3:** Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges → **Grup 1:** Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge
- **Grup 3:** Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges → **Grup 1:** Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge → **Grup 2:** Atendre la vulnerabilitat residencial



3. RESULTATS DEL TREBALL EN GRUPS

3.1. Eix 1: Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge

En relació amb les estratègies de **mobilització del sòl**, es recullen les següents aportacions:

- Fer un estudi de les situacions d'habitatge que hi ha a cada territori (habitatges de temporada, turístics, buits, en lloguer, en propietat...), així com de l'oferta i la demanda, com a base i punt de partida de les polítiques públiques d'habitatge de la ciutat. També que sigui informació pública a disposició de la ciutadania.
- Evitar transformar locals comercials que donen al carrer en habitatge. Tant perquè aquesta dinàmica trenca el teixit comercial, com perquè sovint els locals en planta baixa no reuneixen les condicions d'habitabilitat adequades perquè siguin adequats per viure.
- Canviar l'ús oficines, que no donin directament al carrer i que estiguin en desús, en residencial.
- Preveure que aquells baixos comercials amplis, en edificis d'obra nova o en grans rehabilitacions, puguin encabir usos comercials i residencials alhora, de manera que qui tingui el comerç també hi pugui viure. Això hauria de complir unes condicions adequades d'habitabilitat.

- Permetre el dret de remunta en edificis que tinguin la possibilitat, però només quan els carrers tinguin la suficient amplada per garantir l'assolejament dels habitatges existents. Aquest dret de remunta hauria d'anar acompanyat de mesures d'eficiència energètica, és a dir, que les noves cobertes generades tinguin plaques fotovoltaiques, cobertes verdes, etc.
- Evitar regular la divisió d'habitatges si dona peu a generar situacions d'infrahabitatge. Es manté un debat ampli sobre que, tot i que hi ha habitatges que per les seves dimensions podrien dividir-se per fer habitatges més petits, facilitar aquests procediments podria donar peu a generar més infrahabitatges, una situació que actualment ja s'està donant a la ciutat i que implica moltes problemàtiques. En el cas de Gràcia, també s'assenyala que la divisió d'habitatges que estan catalogats patrimonialment sovint implica vulnerar el patrimoni, encara que es conservi la façana de l'edifici.

En relació amb les estratègies d'**adquisició i captació d'habitatge**, es recullen les següents aportacions:

- Adquirir edificis per fer habitatge social a tota la ciutat: compra, templeig i retracte, i expropiació. Aquesta adquisició hauria de ser a través de diferents eines, tant la compra, com utilitzar més el templeig i retracte, com a través de mecanismes d'expropiació quan queda demostrat que la propietat actual està fent un ús irregular de l'habitatge de manera reiterada.
- Elaborar un cens d'habitatges buits i en desús. Prestar atenció a determinades tipologies d'edificis que porten molt de temps en desús (Sareb, Telefònica, religiosos). Una vegada fet el cens, s'haurien de donar incentius perquè els propietaris activin el seu ús. I posteriorment, si segueixen buits o en desús, prendre mesures coercitives.
- Aplicar efectivament la mesura del 30% d'habitatge protegit.
- Executar el planejament previst que està relacionat amb construir nou habitatge. Es detecta que al districte hi ha algunes parcel·les en desús que estan previstes com habitatge, o que tenen un ús provisional (aparcaments).
- Explorar mesures incentivadores perquè els grans tenidors entrin a la borsa de lloguer assequible d'habitatge. En segon terme, explorar mesures més coercitives.
- Cercar mesures que reforcin la fiabilitat i la seguretat de posar el teu habitatge en la borsa de lloguer assequible. Es debat sobre que hi ha propietaris que la seva única intenció amb l'habitatge és especular i guanyar el màxim de diners, i que aquests serà complicat que entrin a la borsa de lloguer assequible a través d'incentius. En canvi, hi ha un volum de propietaris que la seva prioritat és tenir la seguretat que cobraran cada mes, més enllà de guanyar molts diners. Sobre aquests segons és amb els que es pot treballar perquè incorporin els seus habitatges a la borsa.
- Incrementar i incentivar la borsa de lloguer de l'Ajuntament perquè sigui assequible i els seus preus no excedeixin el 30% d'un sou mig. Es comenta que els alts preus, inclús en la borsa municipal, fa que moltes famílies quedin excloses.

En relació amb les estratègies per **garantir l'ús d'habitatge**, es recullen les següents aportacions:

- Limitar per Llei els lloguers de temporada, per tal de garantir l'ús de l'habitatge de llarga durada.

- Fer més inspeccions per garantir que els habitatges s'estan utilitzant com a tal, evitant usos turístics irregulars, temporals, i detectar aquells buits.
- Limitar les llicències d'obres de rehabilitació de pisos de luxe, que estan enfocades a atreure a persones amb una capacitat adquisitiva molt superior a la del territori i que generen processos de gentrificació.
- Negociar amb prou antelació amb els propietaris dels pisos turístics que han de caducar per negociar el seu pas al lloguer convencional.
- Desplegar un Organisme de disciplina de l'habitatge perquè hi hagi revisió dels contractes de lloguer i els abusos siguin sancionats com recull la llei. En aquests moments ningú controla els abusos i les persones propietàries actuen impunes i les llogateres estan indefenses.

3.2. Eix 2: Atendre la vulnerabilitat residencial

En relació amb les estratègies de **prevenció de l'exclusió residencial**, es recullen les següents aportacions:

- Regular el lloguer d'habitacions.
- Dotar de recursos l'Oficina d'habitatge municipal perquè faci d'antena de la situació de vulnerabilitat de famílies que poden ser desnonades.
- Garantir la diversitat de col·lectius en els edificis dotacionals.
- Assegurar que els lloguers públics siguin adequats per les persones vulnerables.
- Regular que les persones que perden l'habitatge (en situació de desnonament) tinguin prioritat en l'assignació d'habitatges dotacionals.

En relació amb les estratègies d'**atenció a l'emergència i la pèrdua de l'habitatge**, es recullen les següents aportacions:

- Posar els recursos perquè les famílies no arribin a processos de desnonament. Caldria fer un seguiment preventiu de les famílies vulnerables i donar ajuts per pagar el lloguer i que els subministraments siguin assumits per les productores/comercialitzadores (electricitat, gas i aigua).
- Desenvolupar solucions creatives per abordar el sensellerisme. Es comenta que no s'estan abordant els assentaments de Vallcarca i es proposa la compra per part de l'Ajuntament, d'algun creuer que pugui ser utilitzat perquè les persones sense llar tinguin on dormir i viure, fins que disposen d'un habitatge.
- Incorporar la gestió de les persones desnonades per personal municipal i no externalitzar-ho en empreses immobiliàries.

En relació amb les estratègies d'**abordatge dels estadis vitals (infància, adolescència, envelliment)**, es recullen les següents aportacions:

- Desenvolupar processos d'atenció integral per a persones grans, coordinat amb altres serveis municipals i amb caràcter d'urgència, amb pocs ingressos (dones, vídues, etc.) que presenten moltes problemàtiques per, la rehabilitació, adaptació i manteniment del seu habitatge, sigui de lloguer o compra.

- Acompanyar a les persones grans que reben o poden rebre ajuts públics per l'habitatge. Es comenta que sovint aquestes persones no saben com arribar, gestionar i fer el seguiment d'aquests ajuts.

En relació amb les estratègies d'**impuls dels processos d'emancipació**, es recullen les següents aportacions:

- Desenvolupar una proposta de cohabitatge per a joves.
- Desenvolupar un model de drets de superfície del quals es puguin beneficiar gent jove.

3.3. Eix 3: Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges

En relació amb les estratègies de **millora de la seguretat i l'habitabilitat**, es recullen les aportacions següents:

- Campanyes de difusió de les subvencions evitant la bretxa digital.
- Ajuts a la rehabilitació condicionats per no fomentar la venda especulativa o el moving de lloguer.
- Cens estructural dels edificis de Barcelona.
- Actuació de retirada dels fibro-ciments.
- Eines normatives amb capacitat sancionadora derivades de les ITE per forçar a rehabilitar en casos de problemàtiques grues.
- Augmentar les inspeccions tècniques dels edificis.

En relació amb les estratègies de **millora de l'accessibilitat**, es recullen les aportacions següents:

- Increment de les subvencions a les comunitats de veïns per rehabilitació de les finques. Sempre condicionades per evitar pràctiques especulatives.
- Línies de préstec a les comunitats de veïns a interès 0.
- Augment de la capacitat de les Oficines d'Habitatge també per poder acompanyar millor a veïnes o comunitats amb problemàtiques d'accessibilitat.
- Acceptació i foment de la instal·lació de cadires abatibles a les escales de les comunitats en casos d'edificis sense ascensor.
- Eines normatives per poder forçar a acondicionar elements d'accessibilitat en casos de gran necessitat.
- Increment dels ajuts directes en matèria d'accessibilitat. Aquests ajuts sempre han d'anar acompanyat d'un estudi de cas, en base a la necessitat social i nivell de renda. Es a dir, s'han de prioritzar els casos on hi ha necessitat (a nivell d'accessibilitat) però també on hi ha situacions de precarietat, renda baixa, vulnerabilitat etc.
- Acompanyament a la gestió d'ajuts a l'accessibilitat. La proposta considera que s'hauria de tractar totes les finques com es tracta les finques d'alta complexitat, i així totes les comunitats tindrien un degut acompanyament en tots els temes que fan referencia a l'edifici.

En relació amb les estratègies de **millora de la sostenibilitat i l'eficiència**, es recullen les aportacions següents:

- Generar un catàleg de les possibles millores dels edificis i habitatges per augmentar la seva sostenibilitat. A part de les grans rehabilitacions i aïllaments hi ha molts altres elements de menor escala més senzills i econòmics que no son gaire coneguts i que milloren la sostenibilitat dels habitatges, com per exemple elements domòtics. Es important que augmenti la informació sobre els avantatges i les necessitats d'avançar cap a la sostenibilitat dels edificis.
- Incorporar més elements de sostenibilitat a la normativa que regula les ITE.
- Re-impulsar els terrats verds i flexibilitzar-ne els requisits.
- Que les ITE incorporin més elements sobre millora dels tancaments de les llars.
- Promoció de la instal·lació de panells solars endollats a l'empresa pública elèctrica de Barcelona.
- Flexibilització i simplificació dels ajuts municipals per a les millores en eficiència energètica.
- Flexibilització dels requisits de patrimoni. Quan hi hagi reformes de gran millora a nivell d'eficiència energètica, ponderar la importància dels elements patrimonials afectats.
- Creació de comunitats energètiques públic-privades. Es proposa combinar comunitats de veïns amb equipaments municipals propers. Amb l'afegit de suport que suposa dur-ho a terme amb el sector públic.
- Acompanyament a la creació de comunitats energètiques.

En relació amb les estratègies d'**eines per impulsar la rehabilitació**, es recullen les aportacions següents:

- Descentralitzar i donar a conèixer la oficina per la rehabilitació de l'ajuntament de Barcelona. Es considera que hauria d'estar present a tots els districtes, ja sigui reforçant l'oficina d'habitatge, amb un espai propi o amb un sistema itinerant.
- Agilitzar les llicències d'obres per rehabilitació.
- Simplificació de tràmits per rehabilitació i major acompanyament de l'administració.

Altres aportacions que s'han recollit relacionades amb les polítiques d'habitatge són:

- Millorar l'atenció que es dona a les oficines d'habitatge territorials. A banda de comptar amb més personal, es podrien establir col·laboracions amb entitats del tercer sector perquè poguessin gestionar alguns dels serveis que es donen des de les oficines. També des de les oficines s'hauria de passar de simplement atendre, a atendre i ser proactius.
- Creació d'una empresa d'administració de finques municipal.
- Prioritzar a les persones que porten més temps a la borsa d'habitatge a l'hora de ser ateses i accedir a habitatges. Es comenta que no hi ha cap criteri d'ordre d'assignació segons els temps a la borsa, i que persones que acaben d'entrar tenen la mateixa opció a l'habitatge que una altra que porta mesos o anys.